



内部资料
注意保存

山西省不动产登记标准 2023 版

山西省不动产登记流程图（试行）

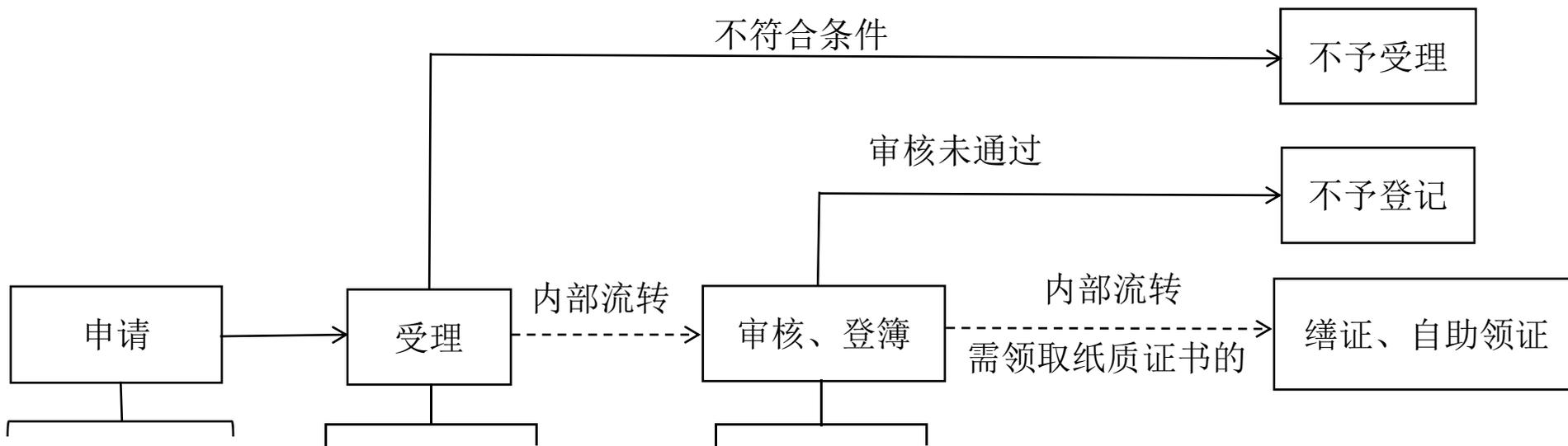
山西省自然资源厅

二〇二三年九月

目 录

1 国有建设用地使用权首次登记申请流程图（5 个工作日）	1
2 国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记流程图（5 个工作日）	3
3 国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记流程图（1 个工作日）	5
4 国有建设用地使用权及房屋所有权（新建房）转移登记（3 个工作日）	7
5 国有建设用地使用权及房屋所有权（二手房）转移登记（3 个工作日）	9
6 国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记流程图（1 个工作日）	11
7 抵押权首次登记流程图（1 个工作日）	13
8 抵押权变更登记流程图（1 个工作日）	15
9 抵押权转移登记流程图（1 个工作日）	17
10 抵押权注销登记流程图（1 个工作日）	19
11 预告登记的设立流程图（1 个工作日）	21
12 预告登记的注销流程图（1 个工作日）	23
13 预购商品房预告登记合并预购商品房抵押预告登记流程图（1 个工作日）	24
14 预购商品房预告登记转房屋所有权转移登记合并预购商品房抵押预告登记转抵押权首次 登记流程图（4 个工作日）	26
15 存量房转移登记合并抵押权首次登记流程图（4 个工作日）	28
16 国有建设用地使用权及房屋所有权办理转移登记合并抵押权变更登记流程图(4 个工作日)	30
17 国有建设用地使用权及房屋所有权办理转移登记合并抵押权转移登记及变更登记流程图 (4 个工作日)	33

1 国有建设用地使用权首次登记申请流程图（5 个工作日）



- | | |
|------------|------------------|
| 1、不动产登记申请书 | 查验登记范围
查验申请主体 |
| 2、申请人身份证明 | 核对获取材料 |
| 3、土地权属来源材料 | 询问登记事项
收取登记费 |

- 核验申请材料
登簿、生成电子

说明：

1、具备信息共享的登记机构，土地权属文件和权籍调查成果（权籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标）可以通过规划和自然资源部门内部流程获取。完税信息通过数据共享从税务部门获取。企业营业执照信息通过审批部门获取。

2、“土地权属来源材料”的说明：以出让方式取得的，应当提交出让合同、土地出让金票据等相关材料；

以划拨方式取得的，应当提交县级以上人民政府的批准用地文件、国有建设用地使用权划拨决定书等相关材料；

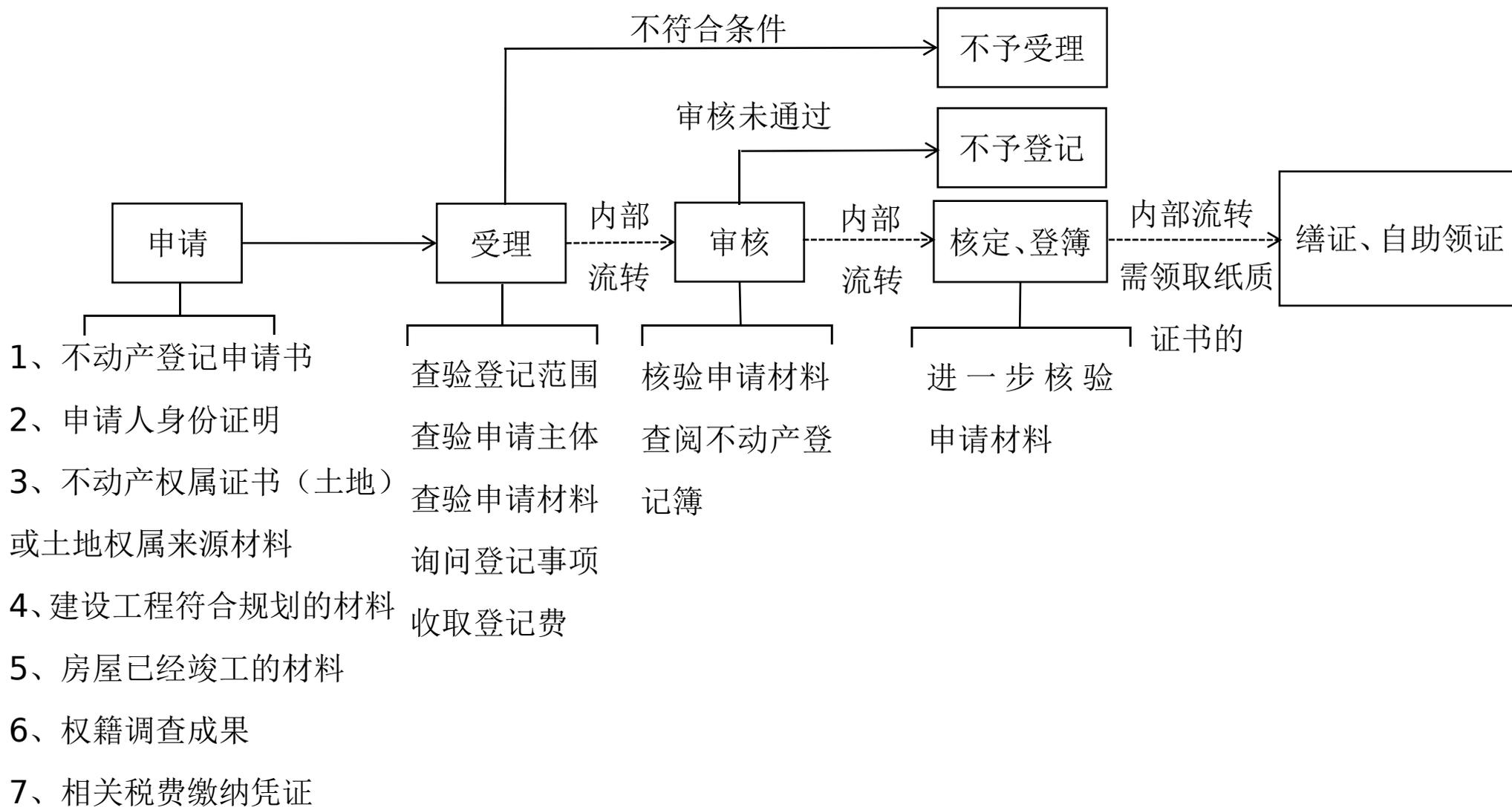
以作价出资或入股方式取得的，应当提交作价出资或者入股批准文件和其他相关材料；

以租赁方式取得的，应当提交 土地资产授权经营批准文件和其他相关材料。

3、关于“完税凭证”说明，完税信息应该通过数据共享方式从税务部门获取。

4、小微企业（含个体工商户）免收登记费。

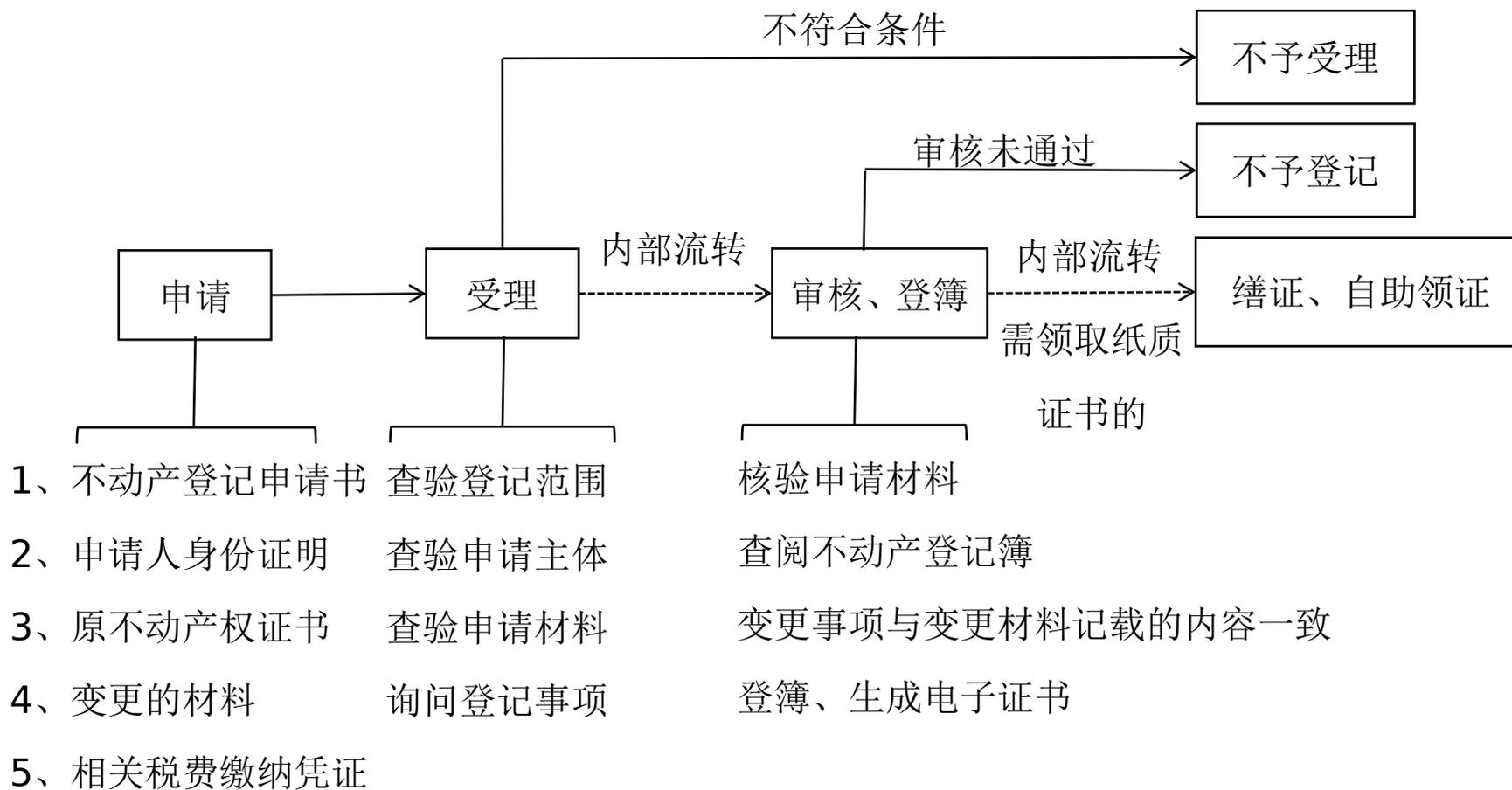
2 国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记流程图（5 个工作日）



说明：

- 1、具备信息共享的登记机构，土地权属来源材料（出让合同、划拨决定书等其他批准材料）和权籍调查成果（房地产调查或者测绘报告）可以通过规划和自然资源部门内部流程获取。完税信息通过数据共享从税务部门获取。企业营业执照、建设工程符合规划的材料、房屋已竣工的材料通过住建部门共享。
- 2、“建设工程符合规划的材料”的说明：可提供建设许可证、建设工程规划许可证、省建设工程规划认可证、规划部门出具的房屋建设符合规划要求的证明以及其他证明材料。
- 3、“房屋已经竣工的材料”的说明：可提供竣工验收备案表、建设工程质量竣工验收合格证及其他证明材料。
- 4、关于“相关税费缴纳凭证”说明，完税信息应该通过数据共享方式从税务部门获取。
- 5、小微企业（含个体工商户）免收登记费。

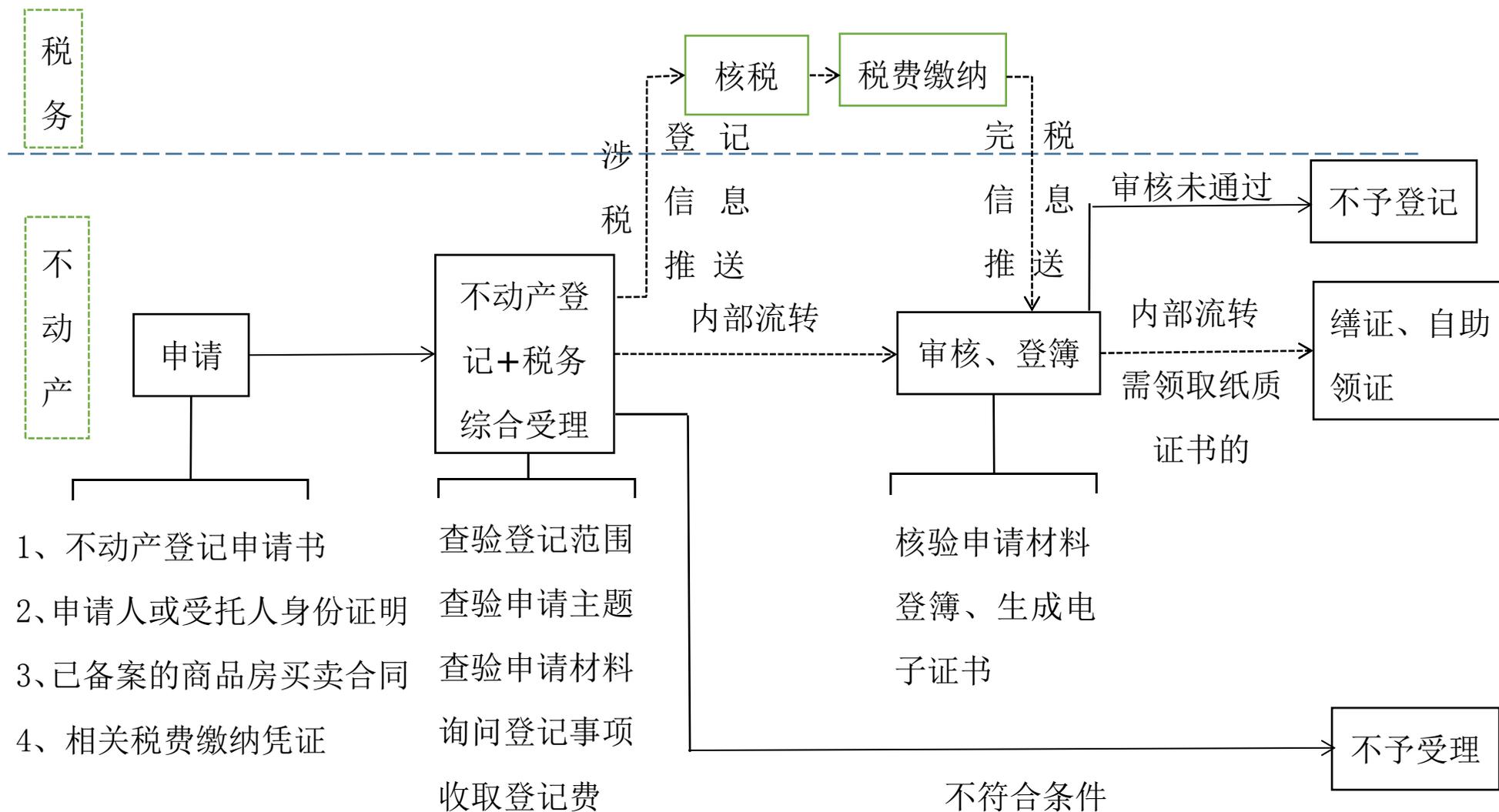
3 国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记流程图（1 个工作日）



说明：

- 1、“变更的材料”的说明：涉及房屋面积、界址范围变化的，提交变更后的不动产权籍调查成果等其他证明材料；变更国有建设用地使用权及房屋所有权的证明文件。
- 2、宗地界址变更、面积增加和宗地、房屋用途变更及国有建设用地使用权的权利期限发生变化的，需提供土地出让金、土地租金及契税的缴纳凭证。其中，有条件的登记机构可以通过部门共享相关信息。
- 3、存在预告登记的，不影响不动产登记簿记载的权利人申请补发换发不动产权属证书以及其他不涉及权属的变更登记。
- 4、关于“相关税费缴纳凭证”说明：完税信息应该通过数据共享方式从税务部门获取。

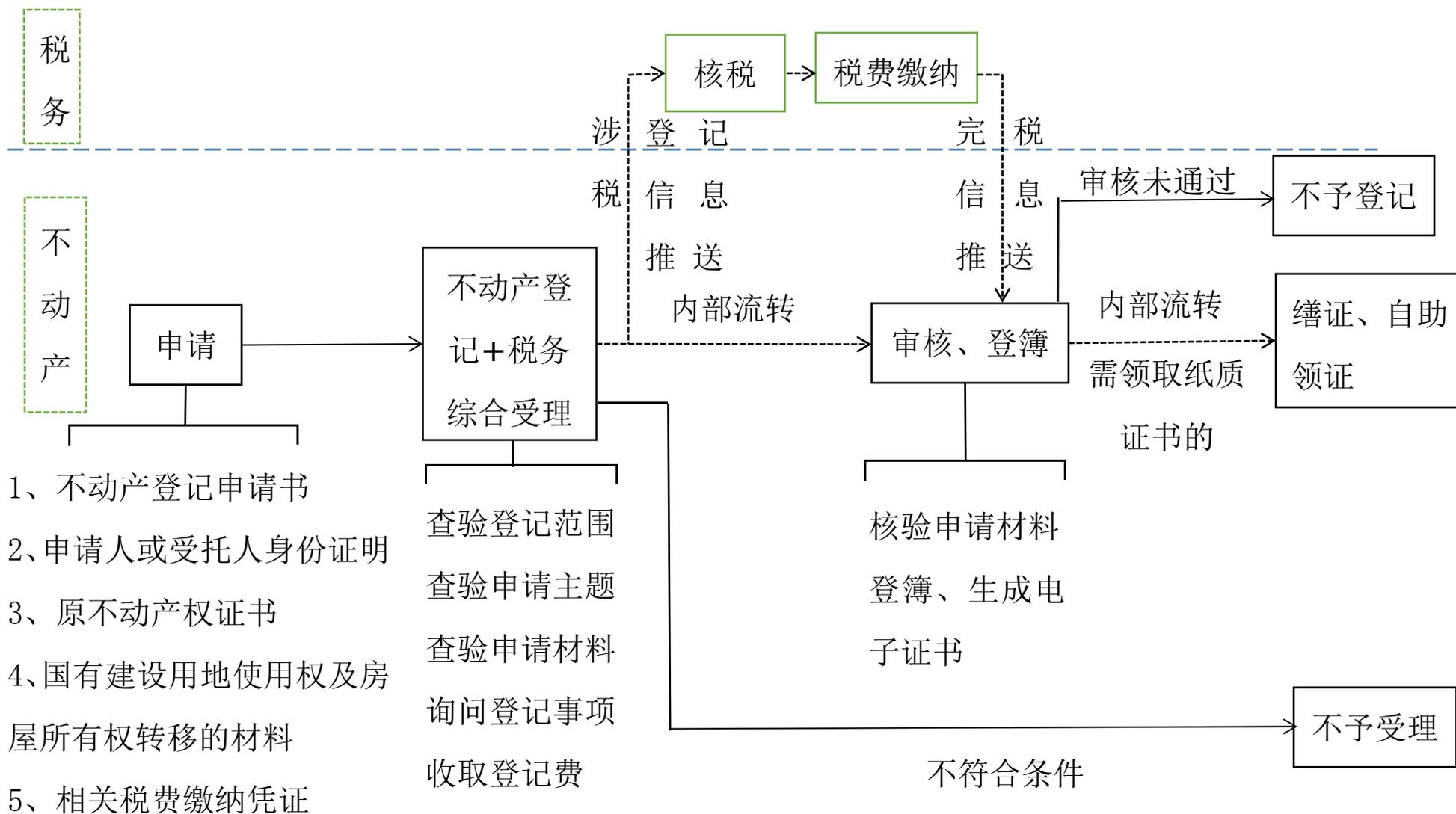
4 国有建设用地使用权及房屋所有权（新建房）转移登记（3 个工作日）



说明：

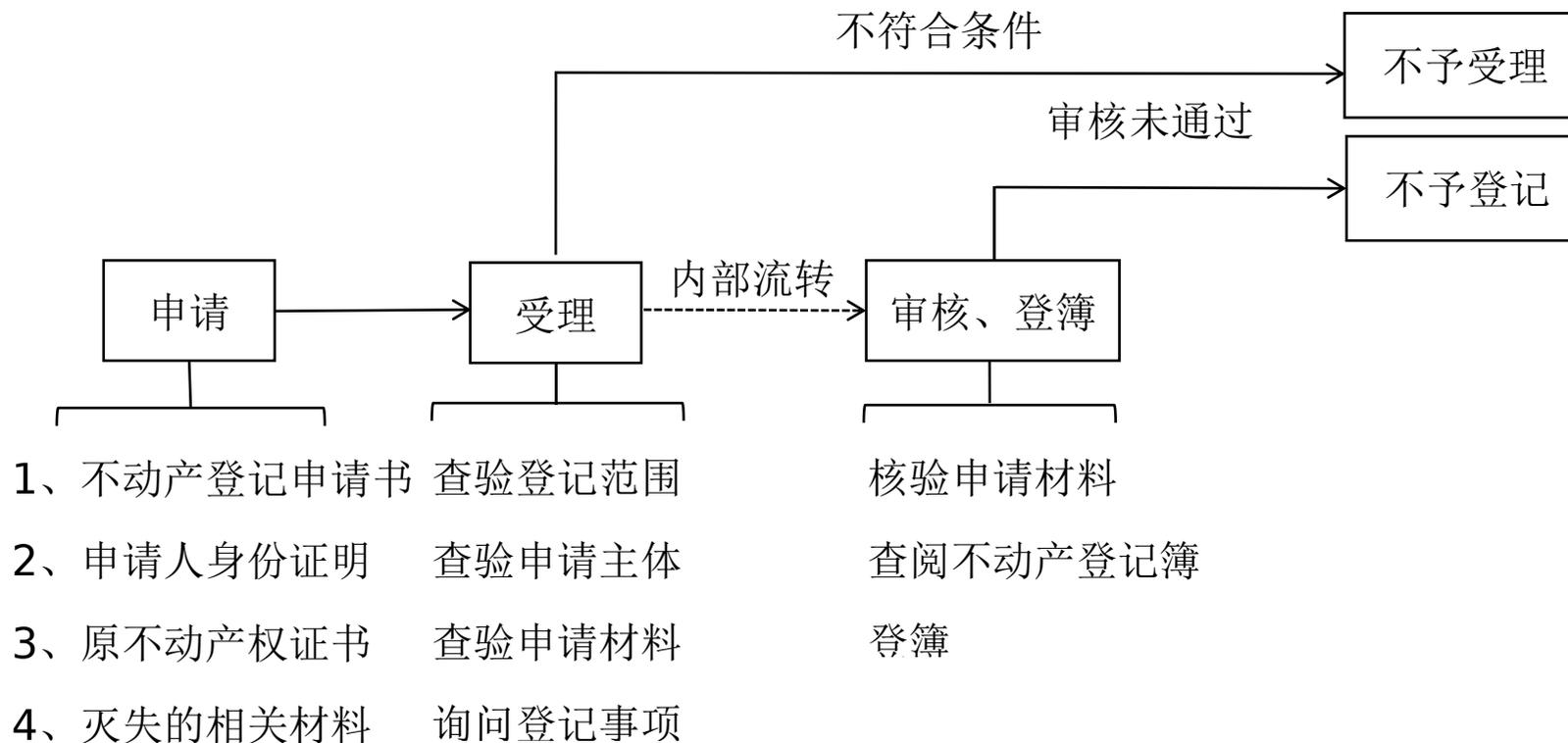
- 1、商品房开发建设单位办理首次登记后集中授权，购房人可自行申请办理不动产转移登记。
- 2、具备信息共享的登记机构，已备案的商品房买卖合同信息可以通过住建部门共享。涉及土地出让金缴纳凭证的可以通过规划和自然资源部门内部流程获取。

5 国有建设用地使用权及房屋所有权（二手房）转移登记（3 个工作日）



- 1、具备信息共享的登记机构，涉及土地出让金缴纳凭证的可以通过规划和自然资源部门内部流程获取。
- 2、对于企业申请企业间不动产转移登记的，双方持自行签订的买卖合同及相关材料，可直接申请转移登记，时限为 0.5 个工作日办结。
- 3、对于群众通过省级“互联网+不动产登记”系统手机端（“三晋通” APP）、中介端发起的转移登记申请，同标准受理审核。
- 4、税务部门核税环节不计入办理时限。
- 5、关于“相关税费缴纳凭证”的说明：完税信息应该通过数据共享方式从税务部门获取。
- 6、小微企业（含个体工商户）免收登记费。

6 国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记流程图（1 个工作日）

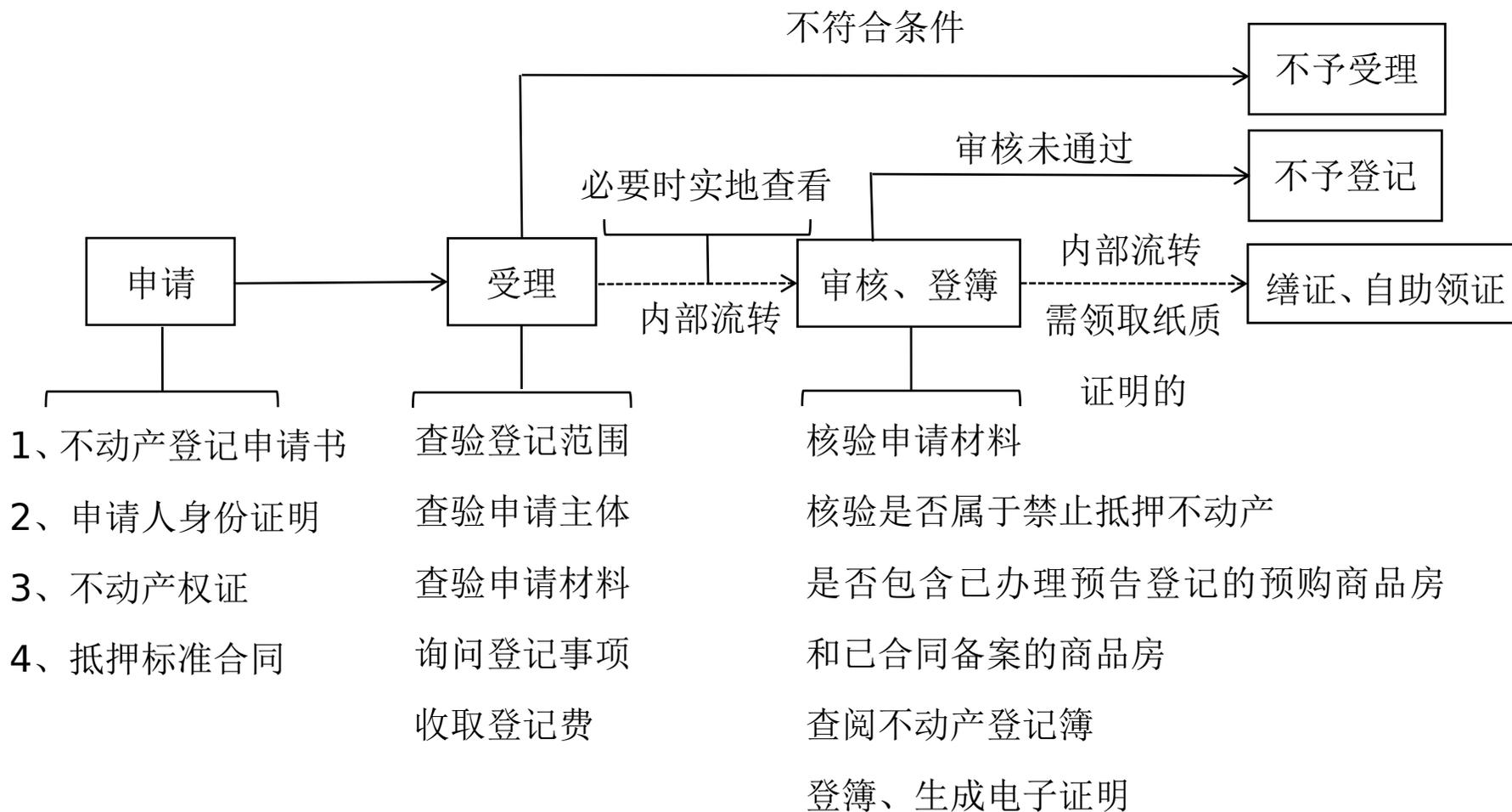


说明：

1、不动产灭失的，应进行实地查看。

2、权利人放弃权利申请注销登记的，提交权利人放弃权利的书面文件。国有建设用地使用权及房屋所有权上已设立抵押权、地役或者已经办理预告登记、查封登记的，需提供抵押权人、地役权人、预告登记权利人、查封机关书面同意材料。

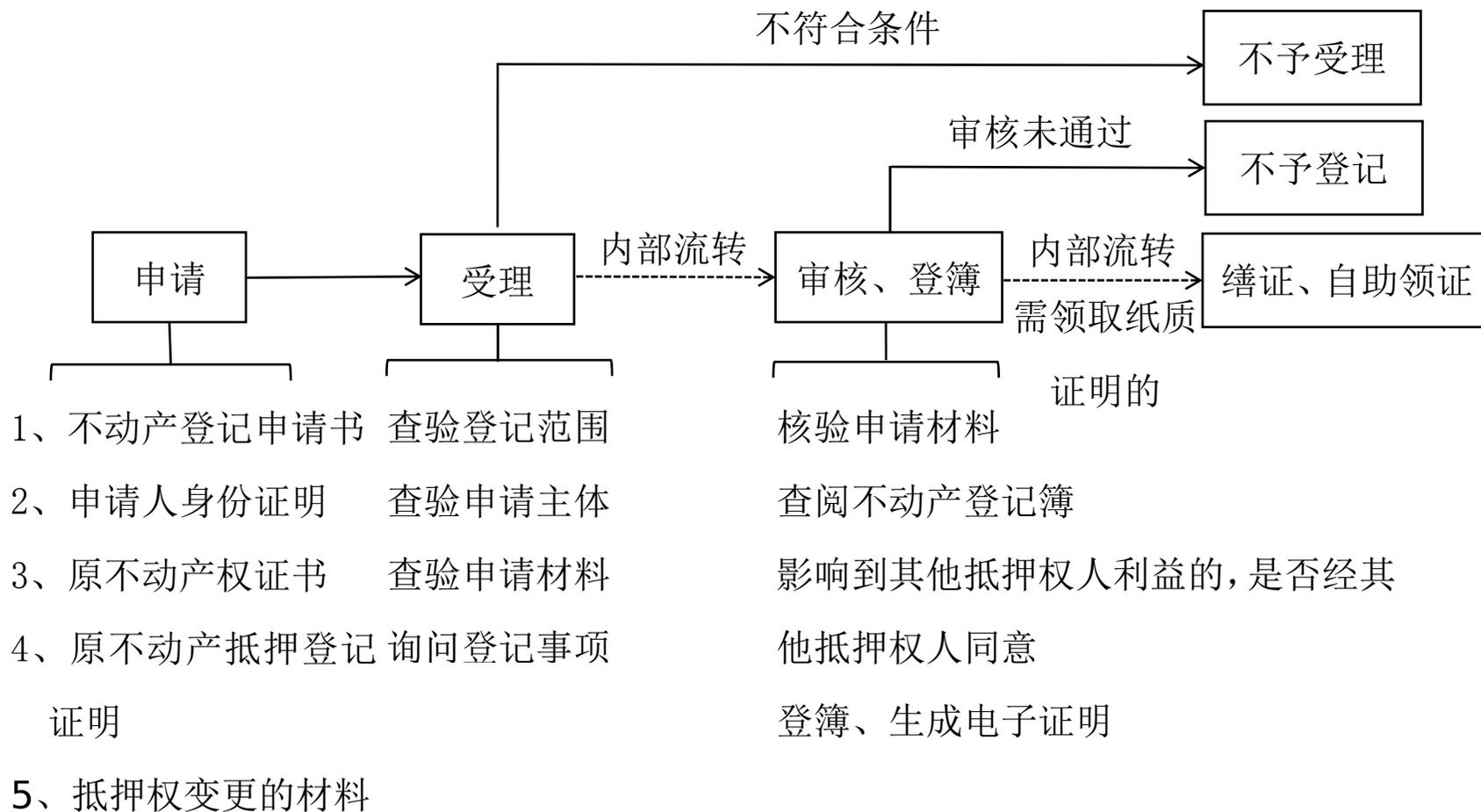
7 抵押权首次登记流程图（1 个工作日）



说明：

- 1、不动产权证原件只在受理环节查验，不留存原件，不在证书上注记。
- 2、在建建筑物抵押权首次登记的，不动产权证指享有建设用地使用权的不动产权证书，除表中要求申请材料外，还应当提交建设工程规划许可证。
- 3、为简化办理环节，压缩办理时间，当事人只需提交省级统一制定的抵押标准合同，原则上不得另收原始借款合同、抵押合同。
- 4、在建建筑物抵押的，应当实地勘察（2个工作日完成），不计入时限。
- 5、小微企业（含个体工商户）免收登记费。

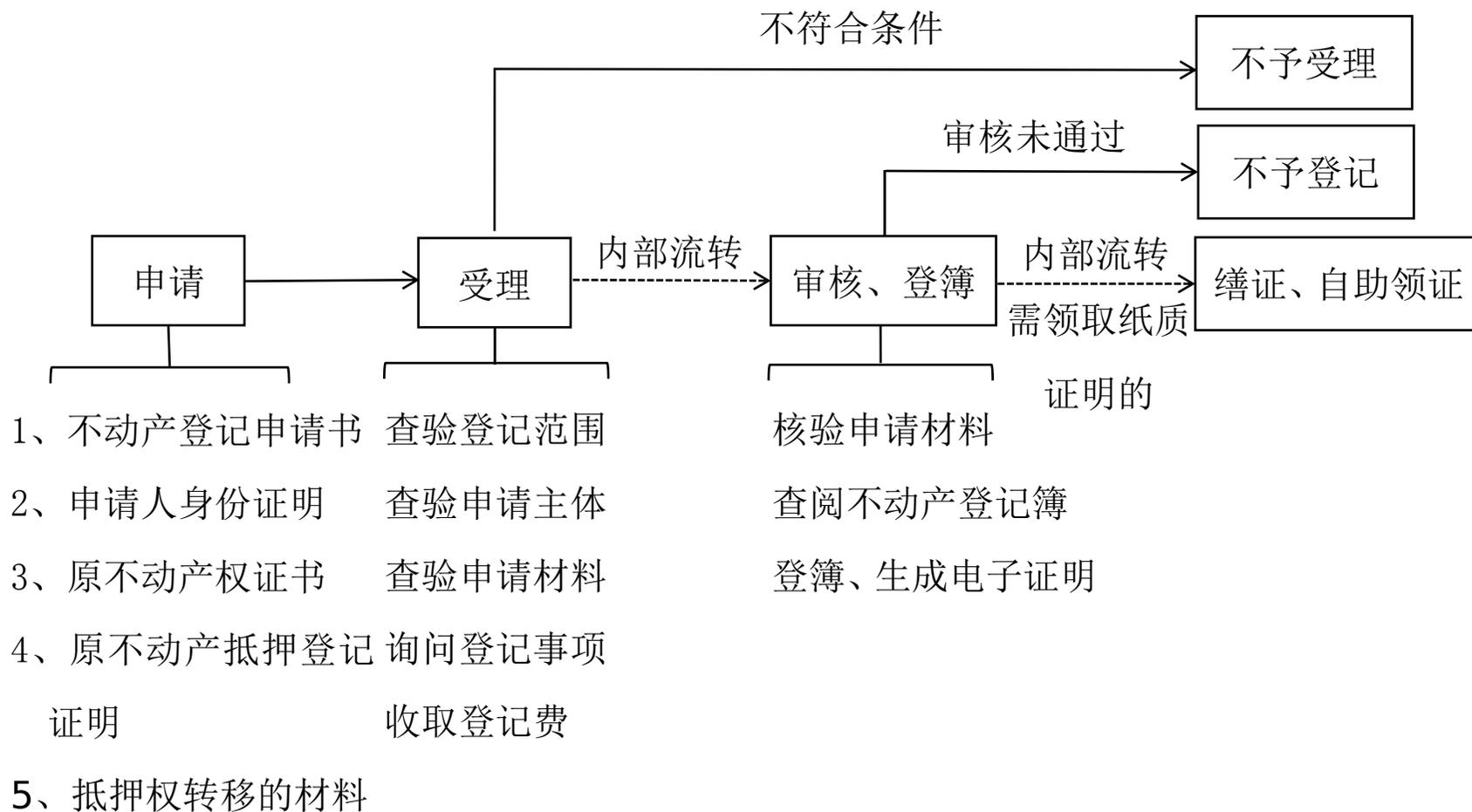
8 抵押权变更登记流程图（1 个工作日）



说明：

关于抵押权变更的材料说明：因抵押权顺位、被担保债权数额、最高债权额、担保范围、债务履行期限发生变更等，对其他抵押权人产生不利影响的，还应当提交其他抵押权人的书面同意文件和身份证明文件。

9 抵押权转移登记流程图（1 个工作日）



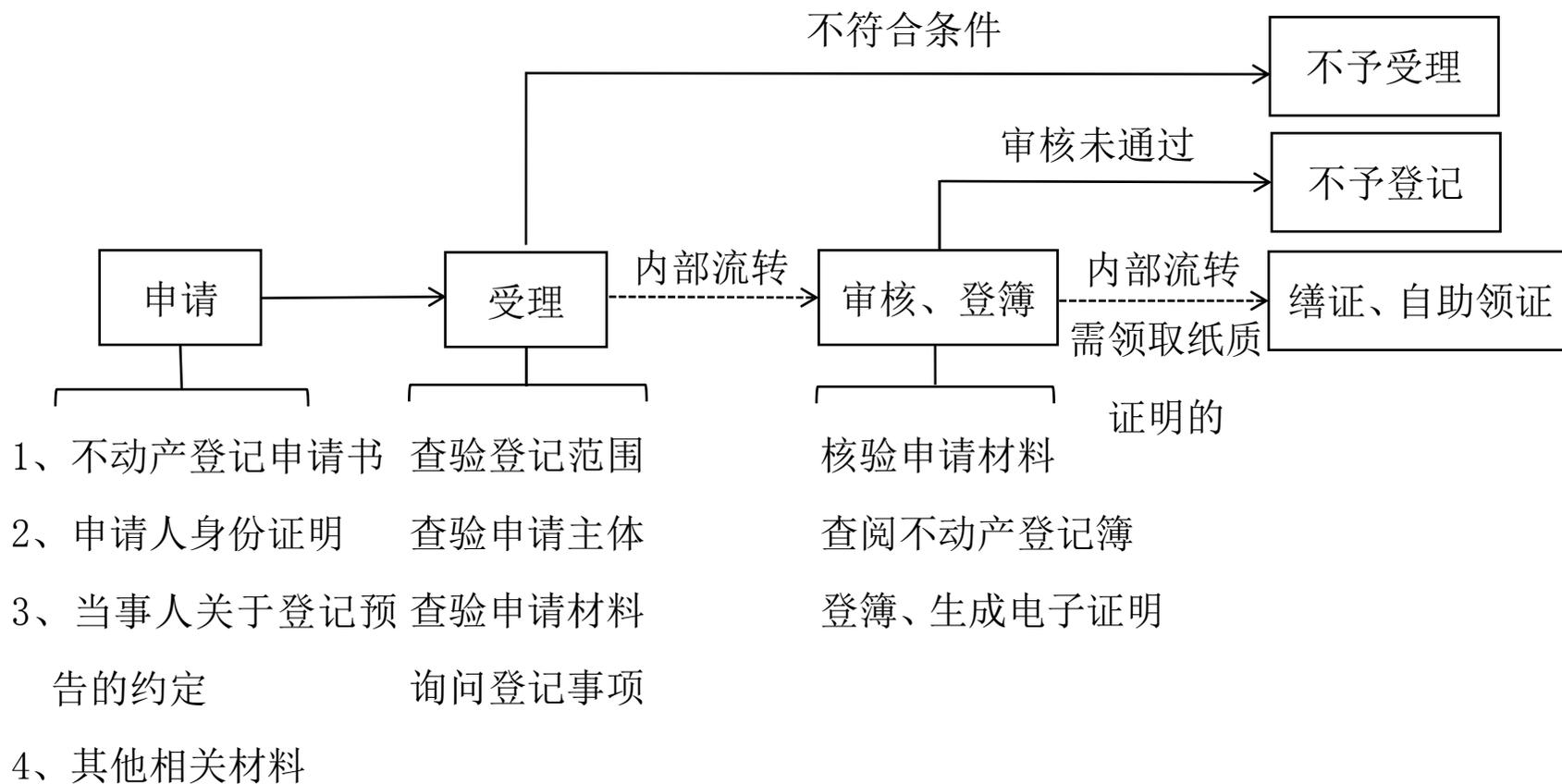
说明：

- 1、关于“抵押权转移的材料”的说明：为简化办理环节，压缩办理时间，涉及到抵押合同的，当事人只需提交省级统一制定的抵押标准合同，原则上不得另收原始借款合同、抵押合同。
- 2、原不动产权证书仅供不动产登记机构只在受理环节核验所用，登记机构不收证书原件，不在不动产权证书上注记。
- 3、小微企业（含个体工商户）免收登记费。

说明：

- 1、原抵押权人和抵押人共同申请注销登记的，提交不动产权证书（不动产权属证书）和原不动产抵押登记证明。
- 2、抵押权人单方申请注销登记的，当事人可以提交不动产登记证明。登记机构也可以通过内部查询获取。
- 3、抵押人单方申请注销登记的，提交生效的法律文书。

11 预告登记的设立流程图（1 个工作日）

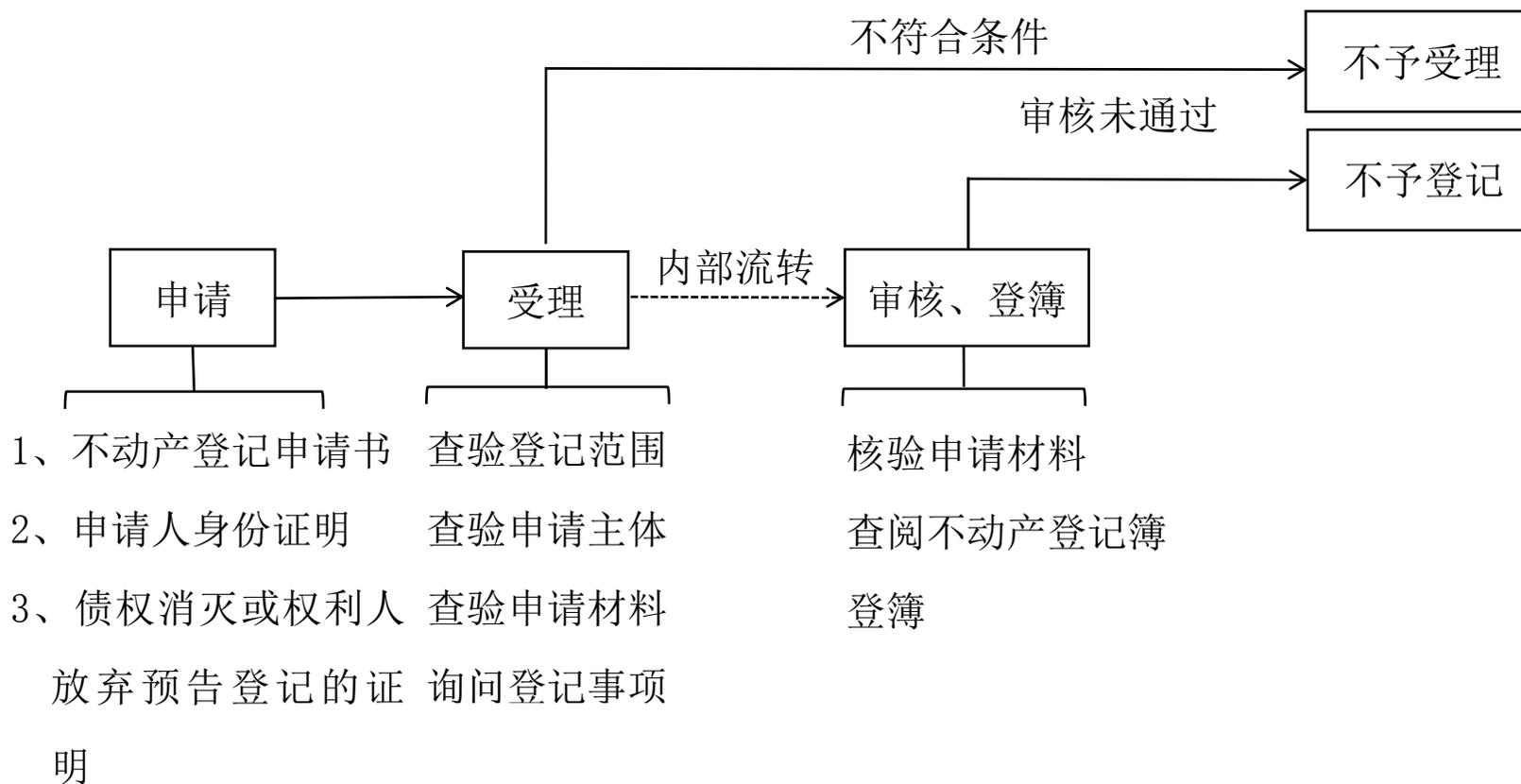


说明：

其他相关材料包括：

- 1、新建商品房预售办理预告登记的，提交已备案的商品房预售合同；
- 2、二手房商品房转移登记办理预告登记的，提交转让方不动产权证书（登记机构只在受理环节核验、不留存原件）、不动产转让合同；
- 3、办理抵押权预告登记的，提交不动产权证书（登记机构只在受理环节核验、不留存原件）、标准抵押合同，原则不得另收原始借款合同、抵押合同。

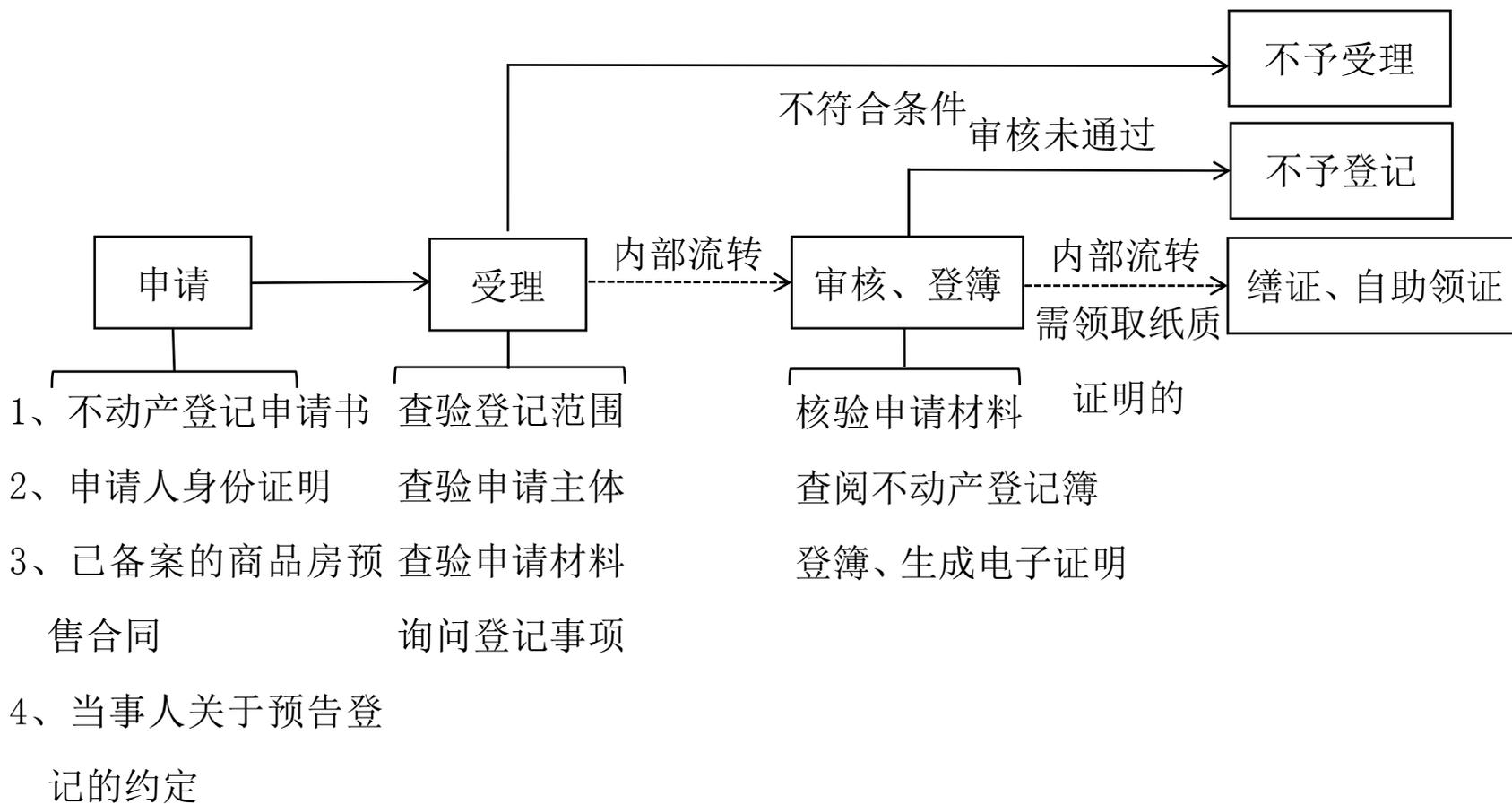
12 预告登记的注销流程图（1 个工作日）



说明：

不动产作为预告登记权利人的财产被预查封的，不予办理。

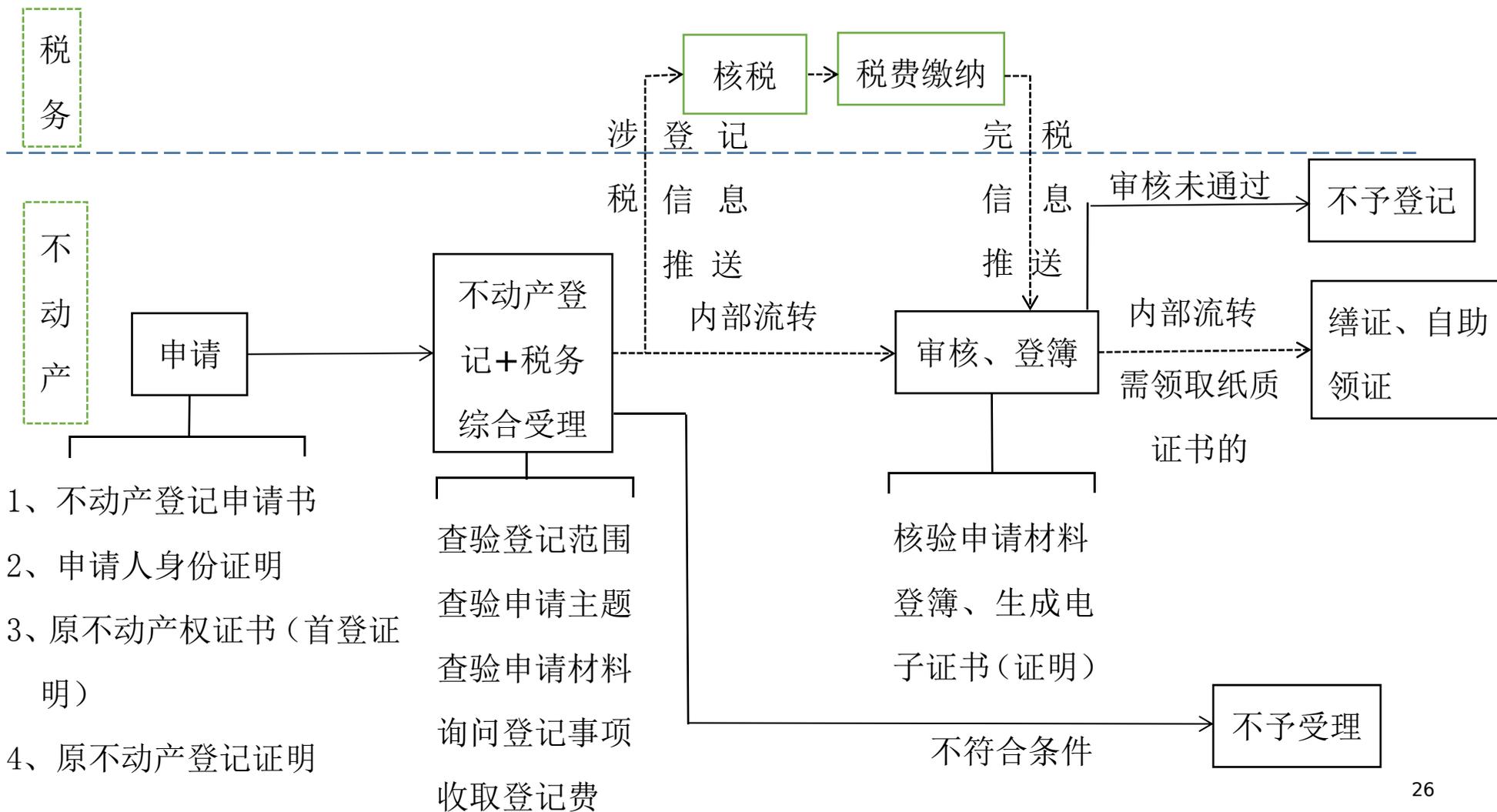
13 预购商品房预告登记合并预购商品房抵押预告登记流程图（1 个工作日）



说明5、标准抵押合同

- 1、不动产登记一并申请受理后，应就不同的登记事项依次分别记载于不动产登记簿的相应簿页。
- 2、关于“不动产登记申请书”的说明：指开发商与购房人，购房人与银行的登记申请书，开发商与购房人另有约定或者符合购房人单方申请条件的除外。
- 3、关于“申请人身份证明”的说明：开发商营业执照、购房人身份证明、银行金融许可证
- 4、关于“当事人关于预告登记的约定”的说明：预售人与预购人在商品房预售合同中对预告登记附有条件和期限的，预购人应当提交相应材料。

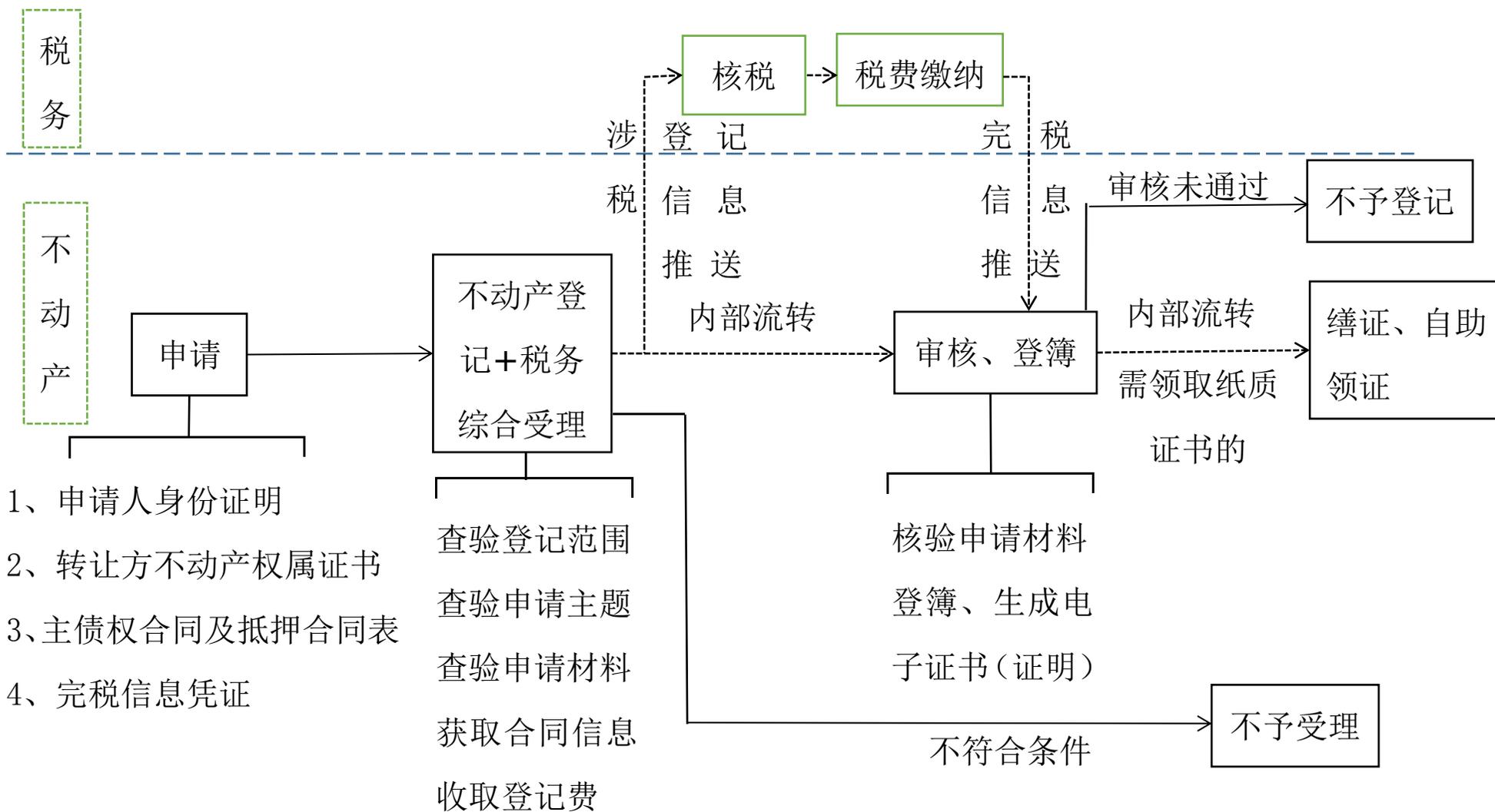
14 预购商品房预告登记转房屋所有权转移登记合并预购商品房抵押预告登记转抵押权首次登记流程图（4 个工作日）



说明：

不动产登记一并申请受理后，应就不同的登记事项依次分别记载于不动产登记簿的相应簿页。

15 存量房转移登记合并抵押权首次登记流程图（4 个工作日）



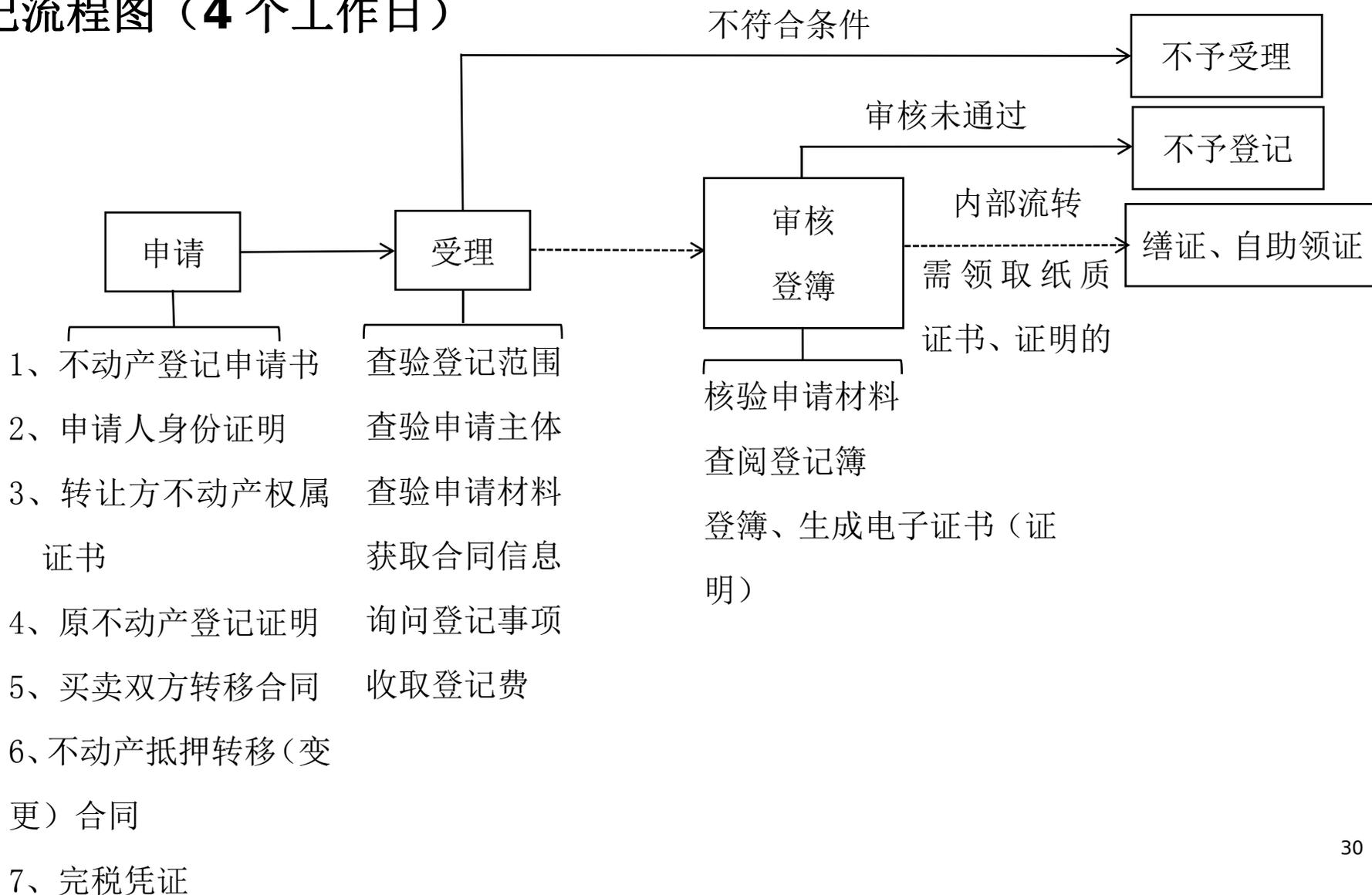
说明：

申请人身份证明包括申请人及银行营业执照、授权委托书、委托代理人身份证等身份证明材料。

关于“完税信息凭证”的说明：完税信息应该通过数据共享方式从税务部门获取。

《民法典》施行前已经办理抵押登记的不动产，抵押期间转让的，未经抵押权人同意，不予办理转移登记。

16 国有建设用地使用权及房屋所有权办理转移登记合并抵押权变更登记流程图（4个工作日）

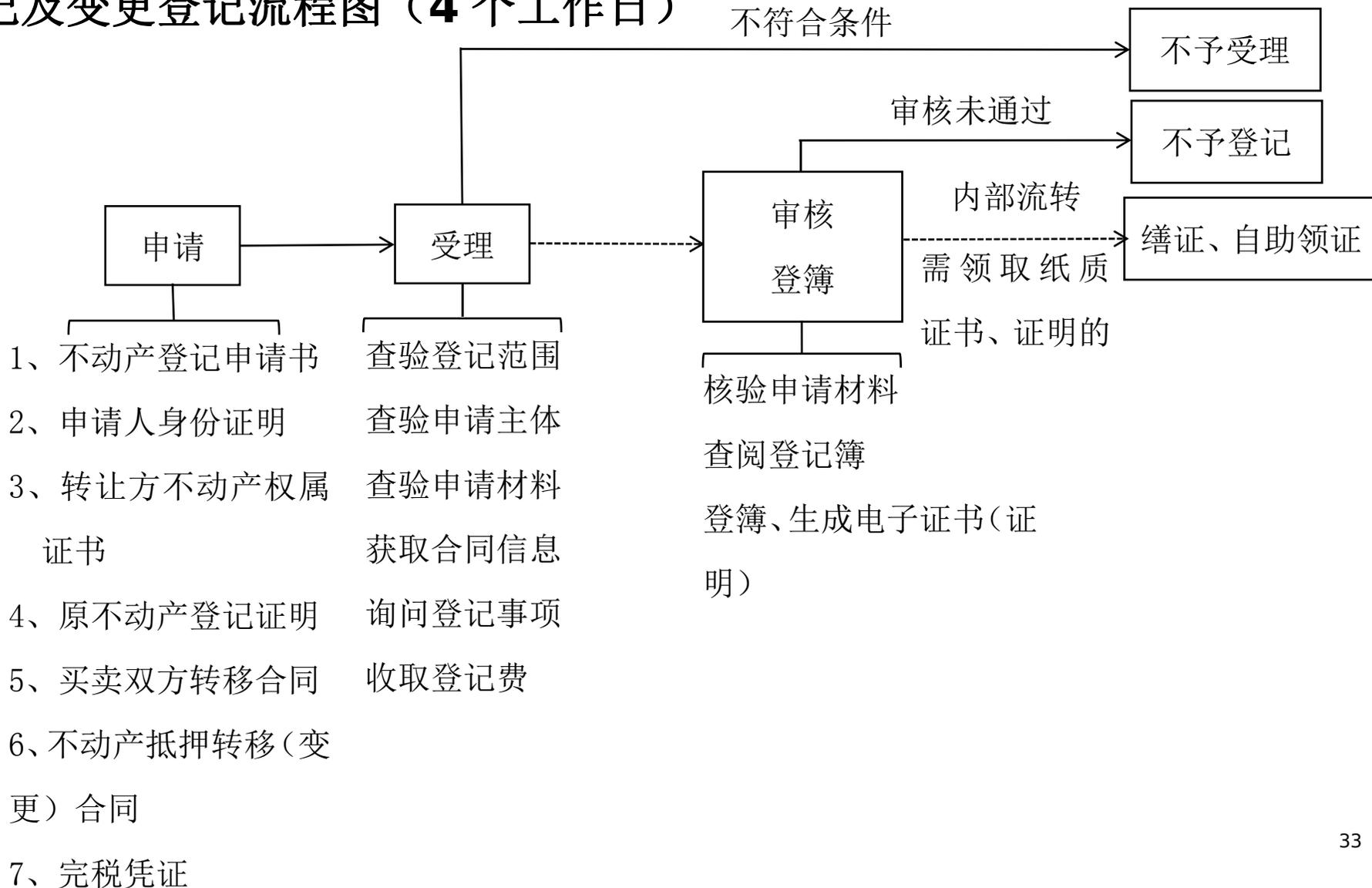


说明：

- 1、此组合登记业务适用于二手房“带押过户”登记中，抵押权同属于同一抵押权人（银行）的，可以在不注销原有抵押登记的情况下直接办理抵押权变更登记。
- 2、该组合登记业务需由国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记双方及抵押权人（共三方）共同申请。
- 3、申请人身份证明指买卖双方申请人及银行营业执照、授权委托书、委托代理人身份证等身份证明材料。
- 4、不动产抵押权转移(变更)合同见《关于开展不动产“带押过户”的通知》（晋自然资发〔2022〕34号）附件2，该合同可以作为抵押人、借款人、合同债权数额、担保方式、债务履行期限（债权确定期间）、被担保债权数额（最高债权数额）发生变更的证明材料。
- 5、完税凭证可以从一窗平台获取。
- 6、除《操作规范》中审查要点外，还应注意
 - （1）抵押权人是否分别与国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记双方签订了借款合同；

- (2) 合同债权的数额、被担保主债权的数额、债务的履行期限是否发生变动；
- (3) 担保方式是否发生变动；
- (4) 不存在《不动产登记操作规范》中不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿。

17 国有建设用地使用权及房屋所有权办理转移登记合并抵押权转移登记及变更登记流程图（4 个工作日）



说明：

- 1、此组合登记业务适用于二手房“带押过户”登记中，抵押权分属于不同抵押权人（银行）的，可以在不注销原有抵押登记的情况下直接办理抵押权转移及变更登记。
- 2、此组合登记业务应当由国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记双方和抵押权转移登记双方（共四方）共同申请。
- 3、申请人身份证明指买卖双方申请人及两个银行营业执照、授权委托书、委托代理人身份证等身份证明材料。
- 4、不动产抵押权转移(变更)合同见《关于开展不动产“带押过户”的通知》（晋自然资发〔2022〕34号）附件2，该合同可以作为抵押人、借款人、合同债权数额、担保方式、债务履行期限（债权确定期间）、被担保债权数额（最高债权数额）发生变更的证明材料。
- 5、完税凭证可以从一窗平台获取。
- 6、除《操作规范》中审查要点外，还应注意
 - （1）抵押权人是否分别与国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记双方签订了借款合同；

- (2) 合同债权的数额、被担保主债权的数额、债务的履行期限是否发生变动；
- (3) 担保方式是否发生变动；
- (4) 不存在《不动产登记操作规范》中不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿。